das LEON – moderne Architektur trifft auf Hietzinger Lebensqualität!



Objektnummer: 7455

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,18 m²
Nutzfläche:	172,42 m²
Gesamtfläche:	187,08 m²
Lagerfläche:	4,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	14,66 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	1.440.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

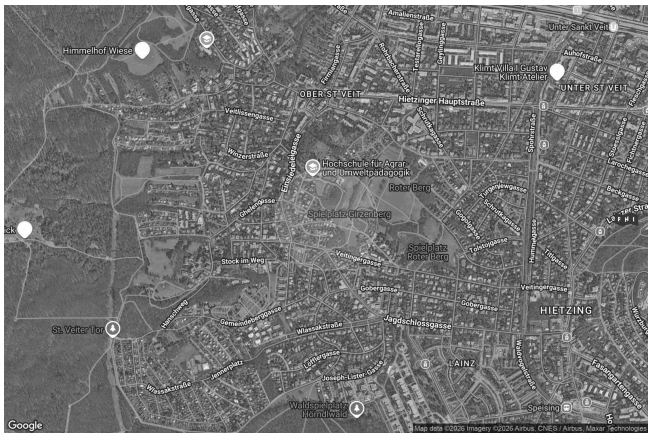
Ihr Ansprechpartner



Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale

FHI Real Estate GmbH




Himmelhof Wiese
OBER ST. VEIT
Hietzinger Hauptstraße
Klimt-Villa (Gustav Klimt Atelier)
UNTER ST. VEIT
Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik
Roter Berg
Spielplatz Orczyberg
Stock im Weg
St. Veiter Tor
HIETZING
AINZ
Speising
Google





















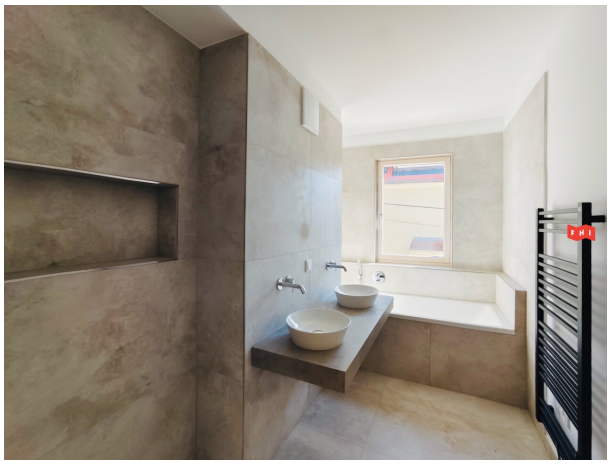




















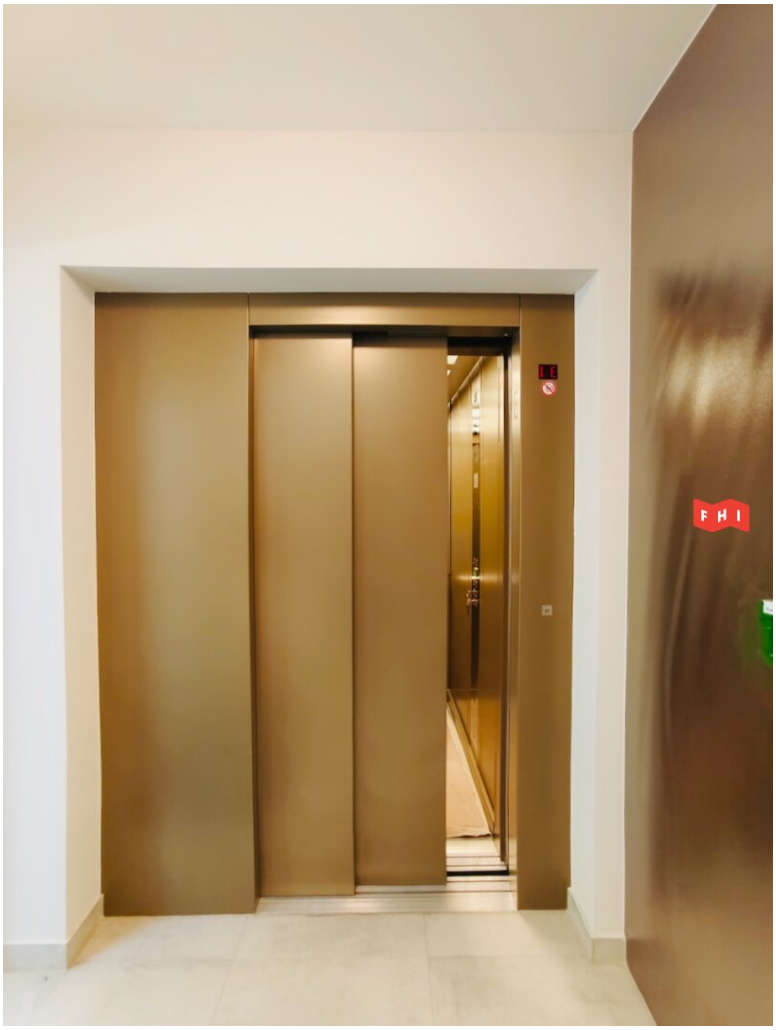




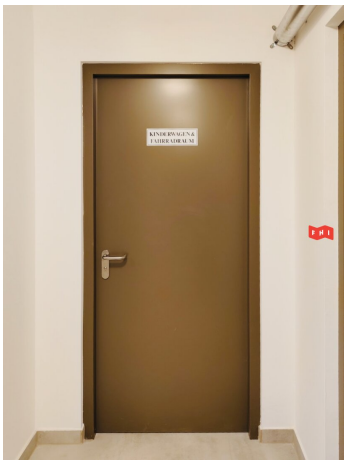









ABSTELLRAUM 2













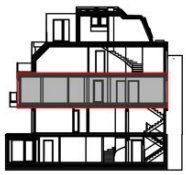





Bad
7.22 m²
Vorraum
9.55 m²
AR
4.02 m²
Zimmer
22.97 m²
WC
1.79 m²
Wohnküche
75.68 m²
Bad
6.25 m²
Zimmer
15.41 m²
Zimmer
14.29 m²
Balkon
19.26 m²
OG
157.18 m²

Leon-Kellner-Weg 3

1130, Wien



TOP 2 | Obergeschoss



- KELLER FLIESEN
- WOHNUNG FLIESEN
- WOHNUNG PARKETT
- BALKON / TERRASSE
- GEMEINSAME RÄUME
- GARTEN

		WOHNKÜCHE	75.68 m²
		VORRAUM	9.55 m²
		AR	4.02 m²
		ZIMMER	15.41 m²
		ZIMMER	14.29 m²
		BAD	6.25 m²
		WC	1.79 m²
		ZIMMER	22.97 m²
BALKON	19.26 m²	BAD	7.22 m²

FREIFLÄCHE		WOHNFLÄCHE	
GESAMT	19.26 m²	GESAMT	153.16 m²
		LAGERFLÄCHE	4.02 m²



Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

PLANVERFASSER

G.V. Projektentwicklung GmbH
Schottengasse 6-8/9
1010 Wien

Email: office@gv-projektentwicklung.at
Web: www.gv-projektentwicklung.at
Tel: +43 (0)1-890 7074
Fax: +43 (0)1-890 7074-15

BAUVORHABEN

Errichtung einer Wohnhausanlage mit drei Wohneinheiten

ADRESSE

1130 Wien, Leon-Kellner-Weg 3

KG	Gst.Nr.	EZ
Ober St. Veit (01209)	1089/14	2013

VERKAUFSPLAN

PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER	DATUM	MAßSTAB
22001	22001-DT-	28.04.2023.	1:100

BAUWERBER

G.V. Projektentwicklung GmbH
Schottengasse 6-8/9
1010 Wien

Objektbeschreibung

Willkommen im - HERZSTÜCK - dem unumstrittenen Mittelpunkt

Im 1. Obergeschoss des Hauses erwartet Sie mit der Top 2 eine wahre Rarität: Diese exklusive Wohnung belegt die gesamte Etage und öffnet sich dadurch in alle vier Himmelsrichtungen. Das absolute Highlight und pulsierende Zentrum des Zuhauses ist der **ca. 76 m² große Wohn- und Essbereich** mit offener Küche. Hier kommt die ganze Familie zusammen, während die durchdachte Planung gleichzeitig **ideale Rückzugsmöglichkeiten in die separat begehbaren Räume** bietet. Der weitläufige, **fast 20 m² große Südbalkon** lädt zu sonnigen Stunden am Tag und entspannten Abenden unter dem Sternenhimmel ein. Ein komfortables, rund **15 m² großes Kellerabteil** sorgt zudem für reichlich unsichtbaren Stauraum.

Fakten:

- **Exklusiver Komfort:** Komfortabler Direktzugang mit dem Lift direkt in Ihre Wohnung
- **Willkommen heißen:** Einladender Vorraum mit praktischem Abstellraum
- **Lebensmittelpunkt:** Riesiger Wohn- und Essbereich (ca. 76 m²) mit offener Küche
- **Freiraum:** Großzügiger, sonnenverwöhnter Südbalkon (knapp 20 m²)
- **Flexibilität:** 2 helle Zimmer, ideal als Kinderzimmer oder Home-Office nutzbar
- **Wellness für Gäste/Kinder:** Modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppellavoir
- **Master-Suite:** Privater Elternbereich bestehend aus Master-Bedroom, begehbarer Garderobe und elegantem Bad en suite

Aufteilung:

- **Wohnküche**: 75,08 m² (Parkett)
- **Zimmer 1**: 23,41 m² (Parkett)
- **Zimmer 2**: 15,39 m² (Parkett)
- **Zimmer 3**: 14,26 m² (Parkett)
- **Vorraum**: 9,55 m² (Parkett)
- **Bad 1**: 6,70 m² (Fliesen)
- **Bad 2**: 6,22 m² (Fliesen)
- **Abstellraum (AR)**: 3,97 m² (Parkett)
- **Gang**: 3,52 m² (Parkett)
- **WC**: 1,83 m² (Fliesen)
- **Balkon**: 13,64 m² (Holzdielen)

Ausstattung:

- **Smart Living:** Intelligente Smart-Home-Steuerung für Beleuchtung, Heizung, Kühlung und Beschattung via Smartphone oder iPad.
- **Klimakomfort:** Nachhaltige **Luftwärmepumpe** kombiniert mit **Fußbodenheizung** sowie **innovative Deckenkühlung und -heizung** für das perfekte Raumklima zu jeder Jahreszeit.

- **Edle Materialien:** Hochwertige **Holz-Alu-Fenster von JOSKO,** elegante **Landhausdielen** und **großformatiges Feinsteinzeug** in den Sanitärbereichen.

- **Komfort:** Barrierefreier Lift direkt in die Wohnung, großzügige Kellerabteile und vier Stellplätze nach Verfügbarkeit **(1 Garage, 3 Freiplätze)**

- **Nachhaltigkeit: Wärmepumpe und Photovoltaikanlage** für den allgemeinen Bereich

Energieausweis

- HWB B, **35.8 kWh/m2a**

Lage / Roter Berg

- Das Projekt befindet sich in einer traumhaften, grünen Oase im 13. Wiener Gemeindebezirk (Hietzing). Die Infrastruktur vereint das Beste aus Natur und urbaner Anbindung:

- **Erholung pur:** Der **Rote Berg** befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet weitläufige Grünflächen zum Spazieren und Entspannen.

- **Infrastruktur:** Ärzte, Apotheken und Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar.

- **Anbindung:** Eine Busverbindung liegt praktisch vor der Tür (ca. 250 m Luftlinie), die Straßenbahn ist ca. 1.000 m entfernt und die nächste U-Bahn-Station erreichen Sie nach ca. 1.500 m.

Infrastruktur:

- **Öffis:** Buslinien (53A, 54A, 56A) nur 2-4 Gehminuten entfernt; in 6 Fahrminuten direkt bei der **U4 Ober St. Veit** (schnelle Verbindung ins Zentrum).

- **Nahversorgung:** Erstklassige Supermärkte (Billa, Billa Plus, Spar), Apotheken, Ärzte, Schulen und die Gastronomie von Ober St. Veit im nahen Umkreis.

Die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu!

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

m +436764319977

e swn@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap